

ROŻEN & ROŻEN  
PRACOWNIE AUTORSKIE URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
mgr inż. arch. Izabella Ossowska – Rożen  
mgr inż. arch. Piotr M. Rożen  
architekci S A R P  
tel. 0-89/ 534 06 30, tel./ fax. 0-89/ 527 74 33,  
NIP 739-101-25-53, 10-115 Olsztyn, ul. Sarnowskiego 3/1



## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO gm. DŹWIERZUTY, obręb ORŻYNY część dz. nr 206/1

Teczka zawiera:

1. Ustalenia – Uchwała Nr XVII/161/01 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 28 lutego 2001 r.
2. Rysunek zmiany planu w skali 1 : 1000.
3. Prognoza skutków wpływu na środowisko przyrodnicze.

Dz. Urz. Woj. War.-Maz w 26 p. 299 z dn. 29.03.2001 r.

Zespół autorski:

zagospodarowanie przestrzenne:

mgr inż. arch. Izabella Ossowska-Rożen

upr. urbanist. 1088/90

mgr inż. arch. Renata Krępska-Kielin

elektroenergetyka:

inż. Marek Podkova

opracowanie graficzne:

techn. Joanna Kozera

ZARZĄD GMINY  
DŹWIERZUTY



Olsztyn, marzec 2001 r.

PRZEWODNICZĄCY

mgr inż. Czesław Wierszak

**Uchwała Nr XVII/161/01  
Rady Gminy w Dźwierzutach  
z dnia 28 lutego 2001 r**

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty, obręb Orżyny.**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym ( Dz. U. Nr 13 z dnia 10.02.96r poz 74 z póź. zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z dnia 25 lutego 1999r. poz.139)

**- Rada Gminy w Dźwierzutach uchwala co następuje:**

**§ 1**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty w miejscowości Orżyny.
2. Zmiana planu obejmuje część działki o numerze ewidencyjnym 206/1, obręb Orżyny, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
3. Zmiana planu składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
  - 1.) ustaleń, stanowiących treść niniejszej uchwały,
  - 2.) rysunku zmiany planu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**Rozdział I  
przepisy ogólne**

**§ 2**

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
  - 1.) Teren zabudowy letniskowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem ML,
  - 2.) Teren zieleni leśnej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem ZL,
  - 3.) Teren zbiornika bezodpływowego, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem NO,
  - 4.) Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem KD,
  - 5.) Teren na poszerzenie drogi gminnej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem KK.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

### § 3

1. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek zmiany planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku zmiany planu jako ściśle obowiązujący i określony:
  - 1.) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, ściśle określone,
  - 2.) linie wewnętrznego podziału,
  - 3.) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - 4.) obowiązujący kierunek kalenicy.
3. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku zmiany planu mogących ulegać zmianie na następujących warunkach:
  - 1.) postulowana lokalizacja budynków jest optymalną propozycją jego usytuowania na działce i może być korygowana stosownie do potrzeb właściciela,
  - 2.) linia orientacyjna rozgraniczająca tereny dróg wewnętrznych od terenu przeznaczonego na poszerzenie istniejącej drogi gminnej jest linią teoretyczną,
  - 3.) oznaczenia liniowe urządzeń sieciowych określają ich orientacyjny przebieg – do uściślenia w projektach zagospodarowania terenu.

### § 4

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1.) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w §1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2.) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Dźwierzutach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3.) **rysunek zmiany planu** – należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4.) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5.) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

- 6.) **obowiązującym kierunku kalenicy** – należy przez to rozumieć obowiązek stosowania dachów stromych o kierunku kalenicy równoległym do oznaczenia na rysunku planu. Przez dach stromy rozumie się dach o kącie nachylenia nie mniejszym niż  $35^{\circ}$ . W wypadku dachu wielopołaciowego obowiązuje dla dominującej w bryle części budynku.
- 7.) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą granicę terenu, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu. Należy ją traktować jako nieprzekraczalną tzn. że żaden element budynku w tym balkony, wykusze, okapy nie może przekroczyć tej linii.
- 8.) **powierzchni aktywnej przyrodniczo-** należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu pokrytą roślinnością naturalną i urządzoną.

## **Rozdział II**

### **Przepisy dotyczące całego obszaru objętego zmianą planu**

#### **§ 5**

**W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:**

1. Odprowadzenie ścieków ze wszystkich działek do wspólnego zbiornika bezodpływowego.
2. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego. Czasowo dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej „Orżyny MBM” oddzielnym obwodem nn 0,4 KV napowietrznym lub kablowym.
4. Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych.
5. Uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

#### **§ 6**

**W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się jako obowiązujące:**

1. Zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg.
2. Zakaz stosowania do celów grzewczych węgla i paliw węglowodnorodnych.
3. Zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni.

### **Rozdział III**

#### **Przepisy szczególne, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.**

##### **§ 7**

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ML** o podstawowym przeznaczeniu pod indywidualną zabudowę letniskową.
2. Dla terenu, o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1.) Zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych.
  - 2.) Na jednej działce lokalizować jeden budynek letniskowy.
  - 3.) Obowiązek zachowania min. 60% powierzchni terenu działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo.
  - 4.) Zakaz budowy ogrodzeń pełnych. Zaleca się stosowanie ogrodzeń nawiązujących do charakteru zabudowy wiejskiej.
  - 5.) Wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe.
  - 6.) Dach stromy o kącie nachylenia połąci 35 do 45°, kryty dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1.) Niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

##### **§ 8**

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ZL** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni leśną.
2. Dla terenu, o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1.) Adaptuje się istniejący sposób użytkowania terenu.

##### **§ 9**

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **NO** o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację zbiornika bezodpływowego.
2. Dla terenu, o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1.) Teren wokół zbiornika zagospodarować zielenią izolacyjną.
  - 2.) Maksymalna wielkość zbiornika 50m<sup>3</sup>

## § 10

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **K** o podstawowym przeznaczeniu pod komunikację.
2. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1KD** – droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, przebiegająca śladem istniejącej drogi gospodarczej,
  - 2KD** – droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m zakończona placem manewrowym
  - KK** – teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi gminnej.  
Do czasu modernizacji drogi zagospodarować zielenią niską bez prawa trwałego zagospodarowania.

## Rozdział IV Przepisy końcowe

### § 11

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy, dla terenów objętych planem ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczenia opłat od terenów ujętych w planie:

Symbol terenu	Stawka procentowa
ML	25%
ZL, NO, KD, KK	0%

### § 12

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty zatwierdzonego uchwałą nr XI/71/92 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 19. 03. 1992 r , ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego nr 7 z 1992 r poz. 72 z póź. zmianami zatwierdzonymi uchwałą nr XXI/155/94 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 15.04.1994 r, odnoszące się do terenu objętego zmianą planu, w granicach zgodnie z zał. Nr 1 do niniejszej uchwały.

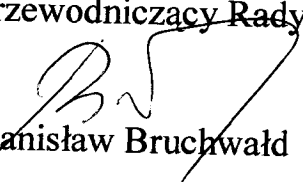
**§ 13**

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Dźwierzuty.

**§ 14**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy



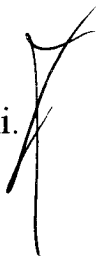
Stanisław Bruchwałd

ZAKŁAD PRAC GEOLOGICZNYCH  
Zbigniew Zaprzelski  
10-685 Olsztyn, ul. Barcza 25/7  
NIP 739-106-34-50

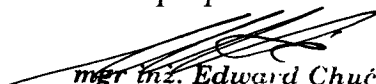
**PROGNOZA**  
**SKUTKÓW WPŁYWU NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**  
**zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**w obrębie Orżyny**  
gmina Dźwierzuty.

Wykonawca:

mgr Zbigniew Zaprzelski.



Współpraca:



mgr inż. Edward Chuc  
**BIEGŁY Z LISTY WOJEWODY**  
w zakresie sporządzania ocen  
oddziaływania na środowisko nr 0001  
Olsztyn, ul. Pana Tadeusza 12/94, tel. (089) 533 10 78

Olsztyn, sierpień 2000 rok



Prognoza niniejsza została opracowana na podstawie art.10 ust.2 Ustawy z dn.7.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. nr 15 z 1999 r., poz. 139), zgodnie z treścią Rozporządzenia MOŚ,ZNiL z dn. 9.03.1995r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz.U. nr 29 z 1995r., poz. 150).

Ilustracją niniejszej prognozy jest rysunek zmiany planu.

Teren objęty projektowaną zmianą położony jest na Pojezierzu Mrągowskim, na południe od miejscowości Orżyny w gminie Dźwierzuty. Geomorfologicznie jest to prawie równinny zandr zbudowany z osadów piaszczystych, osadzonych w fazie pomorskiej zlodowacenia północnopolskiego.

Na tych piaszczystych osadach wykształciły się gleby kompleksu żytinio – łubinowego, VI klasy bonitacyjnej. W większości tereny te od lat nie są użytkowane rolniczo i w związku z tym porosły samosiewem sosnowo – brzoźowym o niezbyt dużej zwartości. Zachodni fragment terenu porasta gęsty las sosnowy, natomiast fragment północny i skraj wschodni pokrywa zieleń niska.

W otoczeniu znajdują się tereny leśne – od zachodu i północy oraz tereny rolne – od wschodu i południa. Od wschodu do terenu przylega droga dojazdowa prowadząca do miejscowości Orżyny.

W 1980 roku rozpoznano kartą rejestracyjną złożę kruszywa naturalnego „Orżyny”, którego granice sięgają na południowy fragment terenu objętego niniejszą zmianą planu. Jest to niewielkie złożę piasku przydatne w budownictwie, głównie drogowym. Dokumentacja złoża nie została formalnie zatwierdzona, tym bardziej nie została wydana koncesja na jego wydobycie.

Odływ wód z terenu odbywa się drogą podziemną. W odległości około 700 m w kierunku zachodnim znajduje się jezioro Łęsk, w którego zlewni pozostaje teren. Jezioro jest silnie wydłużonym zbiornikiem rynnowym. Wykonane przez WIOŚ Olsztyn w 1993 roku badania akwenu wykazały, że jego wody pozostają w II klasie czystości.

Z regionalnych opracowań hydrogeologicznych i fizjograficznych wynika, że użytkowy poziom wód podziemnych jest generalnie o zróżnicowanej naturalnej izolacji od powierzchni terenu. Z profilu otworów wykonanych do karty rejestracyjnej złoża kruszywa wynika, że w podłożu gruntowym zalegają piaski do głębokości około 8 m. Dolne partie tych piasków (o grubości około 4 m) są zawodnione. Pod serią piaszczystą nawiercono osady spójne: gliny i ropy. Utwory spójne nawiercano na głębokość około 2 m, nie przewiercając ich.

Teren położony jest na obszarze chronionego krajobrazu o wzmożonej ochronie i w związku z tym w jego obrębie obowiązują postanowienia

rozporządzenia nr 53/98 Wojewody Olsztyńskiego wprowadzające system obszarów chronionych. Między innymi obowiązuje nakaz przestrzegania w zabudowie stref ochronnych od jezior i cieków.

Około 500 m na wschód, nad jeziorem Łęsk został ustanowiony rezerwat przyrody „Kulka”. Utworzono go w celu zachowania roślin kserotermicznych. Rezerwat obejmuje wschodni brzeg jeziora Łęsk, o stromych zboczach dochodzących do 40 m wysokości, porośniętych drzewostanem mieszanym ze stanowiskiem flory pontyjskiej i roślin chronionych.

Przedstawiony opis warunków fizjograficznych terenu wykonano na podstawie archiwalnych regionalnych map i opracowań dotyczących poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego.

Dotychczas obowiązujący plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy adaptuje tereny jako rolne.

Projektowanym planem teren o powierzchni około 1 ha przeznacza się głównie do zabudowy letniskowej. Wydziela się 10 działek o powierzchni rzędu 550 – 650 m<sup>2</sup>. Porośnięty gęstym lasem teren adaptuje się jako zieleni leśną.

W zakresie infrastruktury technicznej plan ustala podłączenie wszystkich działek do wspólnego zbiornika bezodpływowego o maksymalnej wielkości 50 m<sup>3</sup>. Pod lokalizację tego zbiornika rezerwuje się oddzielny teren. Teren wokół zbiornika nakazuje się zagospodarować zielenią izolacyjną. Zaopatrzenie w wodę ustala się z wodociągu wiejskiego. Czasowo dopuszcza się zaopatrzenie z własnych ujęć.

Ponadto w zakresie ochrony środowiska i krajobrazu ustala się zakaz stosowania do celów grzewczych węgla i paliw węglpochodnych. Wprowadza się zakaz utwardzania dróg, żużlem piecowym. Postuluje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni.

Obowiązuje zakaz wtórnych podziałów działek. Dopuszcza się na nich sytuowanie tylko po jednym domku letniskowym. Ustala się, że minimum 60 % powierzchni działek powinno stanowić powierzchnię aktywną przyrodniczo. Ustala się zakaz budowy ogrodzeń pełnych, a zaleca stosowanie ogrodzeń nawiązujących do charakteru zabudowy wiejskiej.

Dla obiektów kubaturowych ustala się szczegółowo warunki architektoniczne – maksymalnie dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dopuszczalny kąt nachylenia połaci dachowych (od 35 do 45<sup>0</sup>), pokrycie dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną.

*Polożenie terenu na obszarach o wysokich walorach krajobrazowych stwarza wymogi realizacji zabudowy o wysokim standardzie budynków i towarzyszącej infrastruktury.*

*Projektowane zmiany w sposób szczegółowy wymuszają odpowiedni wyraz architektoniczny budowli i ich rozmieszczenie w przestrzeni. Zakazują stosowania nawierzchni drogowych wpływających degradująco na krajobraz. Określają minimalny procent powierzchni aktywnej przyrodniczo. Zakazują wtórnego podziału działek. Powyższe działania powinny skutkować utrzymaniem wysokich walorów krajobrazowych obszaru.*

*Poprzez niedopuszczenie do ogrzewania węglowego projektowane zmiany zabezpieczają powietrze przed nadmiernym zanieczyszczeniem.*

*Z obecnego rozpoznania geologicznego terenu wynika, że bardzo wrażliwy na zanieczyszczenie z powierzchni terenu jest poziom wód gruntowych.*

*Ochrona wód przed degradacją została w projekcie zmian rozwiązana przez konieczność przyłączenia obiektów do wspólnego zbiornika bezodpływowego. System gospodarki ściekowej oparty na zbiornikach bezodpływowych jest uciążliwy w eksploatacji i dotychczasowa praktyka wskazuje, że jest on w dużej części eksploatowany nieodpowiednio.*

*Ponieważ jednak zmiana dotyczyć będzie tylko dziesięciu działek zabudowy letniskowej, w związku z tym jej ewentualny negatywny wpływ na wody będzie miał prawdopodobnie bardzo ograniczony zasięg. Korzystny też dla - prawidłowości eksploatacji - powinien być fakt lokalizacji tylko jednego zbiornika, a nie dla każdej z działek osobno.*

*Niemniej w przypadku wadliwej eksploatacji zbiornika wody gruntowe będą zanieczyszczane. Może to mieć istotne znaczenie w przypadku wykorzystywania ich jako źródła wody pitnej na działkach letniskowych.*

*Przydatność rolnicza gleb jest niska i grunty praktycznie nie są rolniczo użytkowane. W związku z tym ich formalne wyłączenie z produkcji rolnej generalnie nie budzi żadnych zastrzeżeń. Realizacja zabudowy będzie się wiązała prawdopodobnie z koniecznością wycięcia części naturalnej zieleni wysokiej. Jednak z ich naturalnego słabego zwarcia i odpowiednich rozwiązań projektu planu wynika, że wycinka ta nie powinna dotyczyć dużej ilości drzew.*

*Rozpoznane na części terenu złoża piasku jest to złożem kopaliny pospolitej. Jego ewentualna eksploatacja wiązałaby się ze znacznym przekształceniem środowiska przyrodniczego (całkowite wycięcie drzewostanu, zmiana rzeźby terenu). W związku z tym zablokowanie możliwości eksploatacji złoża (poprzez realizację zabudowy letniskowej) powinno być korzystne dla środowiska przyrodniczego.*

*Generalnie realizacja ustaleń projektu przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Orżyny zmieni sposób zagospodarowania terenu na bardziej intensywny, głównie w sezonie letnim.*

*Prognozuje się, że zastosowane rozwiązania i zabezpieczenia spowodują, że intensyfikacja ta generalnie nie powinna mieć istotnego negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze i poszczególne jego elementy, a także nie powinna spowodować zachwiania równowagi w środowisku przyrodniczym na okolicznym obszarze.*

*W przypadku wadliwego działania tymczasowego systemu gospodarki ściekowej opartego na zbiorniku bezodpływowym, może to powodować lokalne pogorszenie jakości wód gruntowych. Istotne znaczenie dla zdrowia ludzi może to mieć w przypadku ujmowania tych wód gruntowych na terenach objętych planem lub terenach sąsiednich - do celów pitnych.*

Opracował: mgr Zbigniew Zaprzelski

